

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 18/2022 R.G.E.I.**

Il sottoscritto **Avv. Girolamo Venturella**, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera ex art. 591 bis c.p.c. nominato con ordinanza del 27/01/2026 nel procedimento esecutivo **n. 18/2022 R.G.E.I.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **24/09/2026, ore 12.00**, presso la sala aste telematiche, sita nel Palazzo di Giustizia del Tribunale di Siracusa, livello 0, corpo B, aula 26, si volgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO N. 1: immobile sito in Siracusa, Via Degli Ulivi n. 4, in N.C.E.U. al foglio 157, p.lla 173, sub. 5, categoria A/3, classe 3, piano T, I e II.**

**Prezzo base: ribassato di ¼ €. 47.250,00;**

**Offerta minima: €. 35.437,50.**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: €. 3.000,00.**

**LOTTO N. 2: immobile sito in Siracusa**, Via Nazionale n. 274, in N.C.E.U. al foglio 157, p.lla 173, sub. 8, categoria C/1, classe 6, piano T.

**Prezzo base: ribassato di ¼ €. 51.000,00;**

**Offerta minima: €. 38.250,00;**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: €. 3.000,00.**

#### **Situazione urbanistica:**

Ci si rimanda alla perizia pubblicata.

Si rappresenta che i lotti nn. 1 e 2 risultano essere oggetto di contratto di locazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 23/09/2026** (antecedente non festivo e lavorativo a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata nonché l'importo **non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese**. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento delle superiori somme tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione sia della cauzione che del fondo spese versate tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

\*\*\* \*\*

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura di vendita e le principali condizioni di vendita.

### **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf);
- oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del sottoscritto (previo appuntamento telefonico) Avv. Girolamo Venturella, sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136/L.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un

ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista Delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto nonché una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto a titolo di fondo spese**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva de qua al seguente iban: IT41Z0538717100000004697472 (accesso presso la BPER Banca S.p.a. – filiale di Siracusa).
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato al Professionista Delegato Avv. Girolamo Venturella n.q.

L'importo del 10% sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 23/09/2026, ore 12.00,**

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva Imm. n. 18/2022 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione” e causale “Proc. Esecutiva Imm. n. 18/2022 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento fondo spese” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato quale acconto spese (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare non trasferibile o vaglia postale):
  - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
  - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
  - o presentatore;
  - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso la sala aste del Tribunale di Siracusa.

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso la sala aste del Tribunale di Siracusa.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato al Professionista Delegato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura.

#### **5 - Principali condizioni della vendita, avvertimenti e disposizioni generali**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.

47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli eventuali oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e da altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

Se, al momento della vendita, l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si rappresenta, altresì, che l'aggiudicatario – nel termine di giorni 10 dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

## **6 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siracusa

### **7 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data fissata per la vendita;
- pubblicazione a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" pubblicazione a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data fissata per la vendita.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato alle operazioni di vendita Avv. Girolamo Venturella al seguente indirizzo mail [gventurella@studiolegaleventurella.com](mailto:gventurella@studiolegaleventurella.com) o recapito telefonico 0931.1851341.

**Siracusa, 12/06/2026**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Girolamo Venturella**